

شناسه	قانون و رویه اجرایی - دستور جلسه ۱	تاریخ	۹۷/۰۷/۰۹
عنوان	بررسی مراتب اعتراض به مشکلات ناشی از اجرای ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب (۹۴)		
شرح دستور	<p>ارزش معاملاتی املاک مبلغ معینی است که در هر منطقه جغرافیایی و براساس محل واقع شدن ملک، برای آن در نظر گرفته می‌شود. این ارزش مطابق ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۴، تعیین می‌گردد؛ این ماده چنین اشعار دارد که "تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دودرصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.</p> <p>الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت</p> <p>ب- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آن‌ها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یکبار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند.</p> <p>ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است."</p> <p>براساس این ماده، کمیسیون مذکور در ماده (۶۴) ق.م.م، در مرداد ماه سال (۹۵)، ارزش معاملاتی املاک را در مناطق مختلف اعلام نمود؛ لیکن در اصلاحات صورت گرفته در قانون مالیات‌های مستقیم، ماده (۶۴) اصلاح شده است، بدین نحو که قبل از اصلاحیه سال (۹۴)، پایه محاسبه ارزش معاملاتی املاک، درصدی از ارزش یک کوچه بوده است و در حال حاضر، به درصدی از قیمت‌های واقعی یک محله تغییر کرده است؛ لذا اگرچه اصلاح این ماده، جهت یکپارچه کردن و تعیین یک شاخص و ترازو برای کمیسیون‌های تقویم صورت گرفته است و تمام سعی برای ساده‌سازی اعلام قیمت رسمی املاک و واقعی کردن قیمت منطقه ای شده است، لیکن اجرای این ماده، دارای ایراداتی است و نمی‌توان در کل کشور ضریب تعدیلی را تعیین نمود که برای همه مناطق، قابلیت اجرا داشته باشد.</p> <p>همچنین طبق تبصره (۳) این ماده، "در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی‌ربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی‌ربط افزایش نیافته باشد."</p> <p>به عبات دیگر تعیین ارزش معاملاتی املاک، ارتباط مستقیم با انواع عوارض و مالیات دستگاه‌ها و سازمان‌های مختلف دارد (بیش از ۱۵ نوع عوارض)؛ لیکن نحوه محاسبه و اجرای تبصره (۳) ماده (۶۴) ق.م.م مشکلاتی را برای فعالان حوزه تولید مسکن ایجاد کرده است که می‌توان به مهمترین دلایل بروز مشکلات برای فعالان، به شرح ذیل اشاره نمود:</p> <ul style="list-style-type: none"> • زمان اجرای قانون مالیات‌های مستقیم از ابتدای سال (۹۵) بوده است؛ لذا کمیسیون مذکور در ماده (۶۴) ق.م.م، ارزش معاملاتی املاک را در این سال تعیین نمود، لیکن جهت اجرای تبصره (۳) این ماده، ضریب کاهنده‌ای برای ممانعت از 		

افزایش بیش از تورم عوارض و وجوه مرتبط، در سال (۹۵) از سوی هیأت وزیران، اعلام نگشت و همین امر، موجب شد تا همه تعرفه‌ها بدون برخورداری از ضرایب کاهنده، با رشد لجام گسیخته‌ای مواجه گردد.

- هیأت وزیران در سال (۹۶)، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) ق.م.م را معادل (۸۵٪) ارزش معاملاتی سال (۹۵)، یعنی با (۱۵٪) ضریب کاهنده اعلام نمود، لیکن از آنجایی که ارقام جدید نیز مشمول ارقام مربوط به سال (۹۵) می‌شد، بنابراین این ضریب تاثیرگذار نبوده است.
- در سال (۹۷)، مأخذ محاسبه این عوارض، معادل (۴۵٪) ارزش معاملاتی بارعایت نصاب مقرر در سال (۹۶)، یعنی با (۵۵٪) ضریب کاهنده تعیین گردید، بنابراین ایراد ذکر شده در بند قبلی ادامه یافته و در نتیجه اصل موضوع ایجاد تورم، به قوت خود باقی مانده است.

لذا با عنایت به مطالب فوق، کانون سراسری انجمن‌های صنفی کارفرمایی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران و شوراهای گفتگوی استان اصفهان و خوزستان و کرمانشاه از کمیته ماده ۱۲ درخواست نموده اند تا بازننگری در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۹۴، تعیین و تصریح عوارض تبصره (۳) و اعلام ضریب کاهنده سال (۹۵) و اصلاح ضرایب سال‌های (۹۶) و (۹۷)، در دستور کار قرار گیرد.

رئوس ایرادات و مشکلات معترضین به شرح ذیل می‌باشد:

۱. در دولت دهم و طی سال‌های (۹۰) و (۹۱)، قیمت مسکن افزایش یافت که دلیل آن را مالیات مقطوع نقل و انتقال اعلام نمودند و تصمیم گرفتند تا این مالیات اصلاح شود؛ لذا رییس جمهور وقت دستور داد که مالیات به قیمت روز، (۵) درصد أخذ گردد ولی این امر نیازمند اصلاح قانون بود؛ لیکن در اصلاح قانون، به مواردی نظیر بافت فرسوده و مناطق کم برخوردار توجه نشده است.

در کنار هر منطقه‌ای که ساخت و ساز می‌شود، یک منطقه کم برخوردار نیز وجود دارد؛ برای مثال در منطقه (۱۹) شهر تهران، ساده تر کردن محاسبه ارزش معاملاتی، به ناعادلانه شدن منجر شده است. ارزش معاملاتی مسکونی که در سال (۹۱) در هر متر مربع (۱۴) هزار تومان بوده است، در سال (۹۶) به (۷۰) هزار تومان رسیده است. در این منطقه، ملکی وجود دارد که متری (۶/۵) میلیون تومان قیمت دارد و بافت فرسوده‌ای نیز وجود دارد که (۲) میلیون قیمت دارد، لذا باید منطقه فرسوده از این قاعده، مستثنی می‌شد؛ هر چند در آیین نامه ماده (۷۷) ق.م.م تخفیفی لحاظ شده است؛ لیکن در این ماده نیز باید دیده شود.

۲. قبل از اصلاحیه قانون در سال (۹۴)، پایه محاسبه ارزش معاملاتی املاک، درصدی از ارزش یک کوچه بوده است و در حال حاضر، به درصدی از قیمت‌های واقعی یک محله تغییر کرده است، یعنی در قانون قدیم، ارزش معاملاتی براساس گذر تعیین می‌شد، ولی اکنون بر مبنای بلوک تعیین می‌شود و این یک اشکال اساسی است. اساساً سرگذر و انتهای گذر قیمت‌های مختلفی دارد و نباید یک قیمت، تعیین شود و بلوک‌ها به جای کوچکتر شدن، بزرگتر شده اند؛ زیرا هرچقدر که بلوک‌ها کوچکتر باشند؛ اندازه‌گیری‌ها دقیق‌تر خواهد بود. به طور مثال قبل از اصلاح قانون، در شهر اهواز، (۱۳۴) بلوک وجود داشته است ولی اکنون (۸۶) بلوک وجود دارد؛ بنابراین این مبنای، با اصل عدالت اجتماعی، مالیاتی و سیاست‌های توسعه شهری در تضاد می‌باشد.

۳. از سال (۹۲) به بعد، میزان هزینه‌های جانبی ساخت از جمله هزینه عوارض شناسنامه فنی - ملکی، هزینه طراحی، هزینه نظارت، مکانیک خاک، هزینه مجری، حق انشعاب آب و فاضلاب، حق انشعاب گاز و برق و... از مترمربعی صد و هفتاد هزار تومان به مترمربعی یک میلیون و هشتاد و شش هزار تومان رسیده است.

۴. در حال حاضر در خصوص عوارض صدور پروانه ساختمانی، مصوبه سال (۹۳) شورای شهر اجرا می‌شود؛ زیرا اگر به ارزش منطقه‌ای عمل شود، عوارض صدور پروانه ساختمانی، چند برابر افزایش خواهد یافت.

ایرادات و
مشکلات
مطروحه

۵. به استناد تبصره (۳) این ماده، باید هر سال ضرایب کاهنده اعلام می‌شده است، ولی در سال اول یعنی سال (۹۵)، هیچ ضریبی از سوی هیأت دولت اعلام نشده و قانون اجرا شده است.

۶. در صدر تبصره (۳) ماده (۶۴) ق.م.م.چنین آمده است که "ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه نیز بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی قرار می‌گیرد"، لیکن به صورت مشخص این عوارض و سازمان‌ها و نهادهای مشمول این تبصره، تعیین نشده‌اند، لذا این امر سبب شده است تا برخی از سازمان‌ها و ادارات، خود را مشمول این ماده ندانسته و براساس قوانین موضوعه خود، اقدام به افزایش تعرفه‌ها براساس تغییر در مبنای محاسبه ارزش معاملاتی املاک نمایند و از سازندگان وجوه مربوطه را دریافت کنند که در نهایت این مبالغ سنگین به مصرف کننده نیز منتقل می‌شود.

همچنین از آنجایی که در صدر تبصره (۳) ماده (۶۴) چنین آمده است که "در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد....."، سازمان امور مالیاتی خود را از این مستثنی می‌داند و از کل ارزش معاملاتی، مالیات را اخذ می‌نماید که این امر، یک چالش بزرگ در این قانون است.

۷. در فاصله زمانی بین ابلاغ دفترچه ارزش معاملاتی و ابلاغ درصد موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴)، اشتباهاتی رخ داده است و برخی مجریان، براساس دفترچه فعلی وجه را وصول نمودند؛ لیکن باید طبق دفترچه قبلی این کار را انجام می‌دادند، لذا عوارض در برخی نقاط کشور، از صددرصد ارزش معاملاتی، وصول شده است و هر کدام از سازمان‌های مرتبط به صورت سلیقه‌ای با این امر برخورد نمایند.

۸. طبق گزارش شهرداری اهواز به شورای این شهر، علی‌الرغم اعمال ضریب (۴۵) درصدی ابلاغی هیأت وزیران، جهت استفاده در سال (۹۷)، کماکان قیمت‌ها حداقل (۳) برابر و حداکثر (۱۰) برابر افزایش یافته است که البته این درصد تا (۱۶) برابر هم می‌باشد.

۹. این امکان وجود ندارد که در همه شهرها، به یک شکل برخورد نمود و کمیسیون تقویم املاک هر شهری، خود می‌داند که چگونه ارزش معاملاتی آن شهر را تعیین کرده است؛ لذا در شهرهایی که تعیین ارزش معاملاتی، مشکلاتی را ایجاد کرده است، کمیسیون تقویم املاک آن شهر می‌بایستی طبق مجوز بند (۲) تبصره یک ماده (۶۴)^۱، دوباره تشکیل و ارزش معاملاتی را تعدیل نماید.

همچنین در هر شهری، کمیسیون املاک همان شهر می‌داند که چه ارزشی را در آنجا تصویب کرده است؛ لذا بهتر بود اختیار تعیین درصد تبصره (۳) ماده (۶۴)، به همان شهر داده می‌شد.

موضوع در جلسه کارگروه کارشناسی کمیته ماده ۱۲ در اتاق ایران در تاریخ ۹۷/۰۴/۰۵ و با حضور نمایندگان اتاق ایران، اتاق تعاون، اتاق اصناف، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی، مرکز پژوهش‌های مجلس، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، سازمان امور مالیاتی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان نوسازی شهر تهران، کانون سراسری انجمن‌های صنفی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران، انجمن تولیدکنندگان و فن‌آوران صنعتی ساختمان، انجمن انبوه‌سازان

جمع‌بندی جلسه
کارشناسی
مورخ ۹۷/۰۴/۰۵

^۱ تبصره ۱ ماده ۶۴ ق.م.م.سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می‌توانند قبل از اتمام دوره یکساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند:

۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.

۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

<p>مسکن و ساختمان استان تهران مطرح گردید و در پایان جلسه مقرر شد پیشنهادات اشخاص حاضر در جلسه در خصوص این موضوع در صحن اصلی کمیته ماده ۱۲ مطرح گردد.</p>	
<p>۱. کمیسیون‌های تقویم املاک سراسر کشور موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب (۹۴)، طبق مجوز تبصره (۲) ماده (۶۴) ق.م.م، با صدور بخشنامه‌ای از سوی سازمان امور مالیاتی کشور، مکلف گردند از طریق اصلاح نقشه‌های بلوک‌بندی مناطق (به بلوک‌های کوچکتر) با توجه به وضعیت و موقعیت جغرافیایی اقدام نمایند. همچنین در جهت اجرای این پیشنهاد، شهرداری‌های سراسر کشور، طی بخشنامه‌ای از سوی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، مکلف گردند تا اطلاعات لازم را در اختیار کمیسیون‌های تقویم املاک قرار دهند.</p> <p>۲. تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب (۹۴)، به نحوی اصلاح گردد که اختیارات موضوع این تبصره یعنی تعیین درصد تعدیل مأخذ محاسبه عوارض و وجوه، به کمیسیون تقویم املاک سراسر کشور با نظارت استاندار مربوطه، تفویض گردد.</p> <p>۳. عوارض موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) ق.م.م که باید بر مبنای ارزش معاملاتی املاک تعیین گردند، صراحتاً توسط قانونگذار مشخص شوند.</p>	<p>پیشنهاد دبیرخانه</p>
<p>۱. مستندات قانونی به ویژه "ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب (۹۴)، دفترچه تقویم ارزش معاملاتی، تصویب‌نامه هیأت وزیران در خصوص تبصره (۳) ماده (۶۴) در سال‌های (۹۶) و (۹۷)؛"</p> <p>۲. نامه شماره ۶۵۹۶ مورخ ۹۷/۰۳/۲۱ کانون سراسری انجمن‌های صنفی کارفرمایی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران خطاب به دبیرخانه کمیته ماده ۱۲؛</p> <p>۳. نامه شماره ۷۳۶۲/ص ۹۵ مورخ ۹۵/۱۲/۱۶ شورای گفتگوی اصفهان خطاب به دبیرخانه شورای گفتگوی مرکز؛ و</p> <p>۴. نامه شماره ۲۰/۲۹۱/ص مورخ ۹۷/۰۴/۲۴ شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی کرمانشاه خطاب به دبیرخانه شورای گفتگوی مرکز؛ و</p> <p>۵. نامه شماره ۶۶۲/الف/۹۷ مورخ ۹۷/۰۴/۲۷ شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی خوزستان خطاب به دبیرخانه شورای گفتگوی مرکز.</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</p>